

# РОЛЬ ЗЕМЕЛЬНОЇ ІПОТЕКИ В КРЕДИТУВАННІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ТОВАРОВИРОБНИКІВ

## ROLE LAND MORTGAGE IN LENDING FOR AGRICULTURAL PRODUCERS

**Олексій ШКУРАТОВ,**  
кандидат економічних наук,  
Інститут агроекології і природокористування  
НААН України,  
Київ



**Oleksiy SHKURATOV,**  
PhD Economics,  
Institute of Agroecology and Environmental,  
NAAS of Ukraine,  
Kyiv

Криза фінансово-кредитної та інвестиційної діяльності в сільському господарстві призвела до вкрай нестабільного положення більшості товаровиробників цієї галузі. Інноваційний же розвиток аграрної сфери можливий лише на базі стійкого фінансового стану сільськогосподарських товаровиробників. Бюджетні інвестиції в агропромислове виробництво не дозволяють цього забезпечити. Залучення в аграрний сектор економіки довгострокових інвестиційних ресурсів із усіх можливих джерел фінансування завжди було й залишається актуальним завданням відновлення й нарощування виробничого потенціалу агропромислового комплексу країни. Зокрема, банківське фінансування, що забезпечується іпотекою земельної власності, може стати одним із важливих джерел позабюджетних інвестицій для всіх форм сільськогосподарських товаровиробників.

В останні роки серед науковців, політиків та представників громадськості ведеться жваве обговорення питань щодо впровадження в аграрному секторі економіки України механізму земельної іпотеки. Значний внесок у розвиток іпотечного кредитування та іпотечного ринку на національному рівні зроблено відомими вітчизняними вченими.

Високо оцінюючи вклад вітчизняних і зарубіжних авторів у вирішення питань створення та функціонування системи іпотечного кредитування, слід вказати на об'єктивну необхідність подальшого поглиблення теоретичних досліджень, щодо застосування земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників.

**Метою** дослідження є теоретичне обґрунтування ролі земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників в умовах трансформації земельних відносин.

На сьогодні в сільському господарстві практично не залишилось джерел забезпечення кредитів, оскільки основний капітал галузі через фізичне й моральне зношення має невелику залишкову вартість. Тільки земля може використовуватись як гарантія довгострокових кредитів.

Будучи сегментарним ринком земельного обороту, іпотека земель може слугувати механізмом прискорення процесу приватизації сільськогосподарських угідь, раціонального використання сільськогосподарських земельних ділянок з метою трансформації їх у реальні активи аграрного виробництва зі своїми вартісними й ціновими параметрами для залучення до ринкового економічного обороту. При цьому кредитні організації стають учасниками земельних відносин, що підвищує їх зацікавленість в інвестуванні аграрного сектора шляхом надання позик сільськогосподарським товаровиробникам.

Сільськогосподарська земельна іпотека – це система забезпечення виконання зобов'язань боржників шляхом застави земельних ділянок, що належать їм на правах власності, зі складу земель сільськогосподарського призначення або прав оренди таких ділянок. Сутність земельної іпотеки полягає в тому, що кредитор (заставодержатель) може продати земельну ділянку або право його оренди, що є гарантією особи (заставника), яка надає їй як заставу позики, та володіє переважним по відношенню до інших кредиторів, правом на здобуття доходу від такого продажу. До неї заставник може володіти й користуватися земельною ділянкою – предметом іпотеки або оренди. Таким чином, земельні іпотечні відносини – це система відносин між економічними суб'єктами, що виникають з приводу застав сільськогосподарських земельних ділянок або прав їх оренди. Такі відносини пов'язані з:

- формуванням на ринку землі земельних активів, які придатні до конверсії в цінні папери;
- здійсненням із цими активами заставних операцій на фінансовому ринку;
- оборотом земельних застав на ринку цінних паперів [2, с. 70].

На правовому рівні іпотечні відносини в Україні регламентуються низкою законодавчих актів, зо-

крема: Конституцією України, Цивільним, Господарським та Земельним Кодексами, Законами України «Про іпотечні облигації», «Про банки і банківську діяльність» та ін. Так, з 1 січня 2004 року почав діяти Закон України «Про іпотеку» [3], в якому комплексно врегульовуються всі аспекти застави

нерухомого майна, чітко визначене майно, яке може бути предметом іпотеки. Позитивним є визнання Законом земельних ділянок сільськогосподарського призначення як предмета іпотеки та умов їх застави.

Чинним Земельним кодексом України (ст. 133) [5] визначено умови застави земельних ділянок. Проте через введення мораторію на відчуження ділянок сільськогосподарського призначення, які використовуються для товарного виробництва, іпотека сільськогосподарських угідь не зможе повноцінно функціонувати.

Розблокування наявного становища у сфері кредитного забезпечення аграрного виробництва очікується із закінченням терміну дії мораторію Земельного кодексу України на купівлю-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення (з 1 січня 2012 року), після чого стане можливим впровадження земельного іпотечного кредитування [5].

Відносини суб'єктів земельної іпотеки складаються в процесі утворення, реєстрації, оцінки, страхування, застави земельних ділянок, рефінансування іпотечних кредитів, емісії застав. У широкому сенсі земельна іпотека – це своєрідний інтегратор функціонування ринків: земельного, фінансового, цінних паперів і відповідних інфраструктурних послуг. Практично всі з перерахованих сфер обміну, за винятком фінансового ринку, перебувають у стадії становлення.

Таким чином, земельні іпотечні відносини відрізняються складною структурою і повинні регламентуватися інституційними правилами цивільного, господарського, земельного, банківського законодавства й законодавства про нерухомість, про ринок цінних паперів.

До необхідних атрибутів, які разом становлять основу земельного іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, належать: мета кредитування, предмет іпотеки, позичальник і кредитор [8, с. 89]. Дані чотири чинники обумовлюють виникнення того іпотечного простору, в якому здійснюють свої функції суб'єкти іпотечних земельних відносин в аграрній сфері. Наведений на **рисунку** ромб Портера ілюструє розташовані в його вершинах суттєві складові для створення системи земельного іпотечного кредитування.

Необхідність досягнення поставленої мети є причиною пошуку сільськогосподарськими товаровиробниками відповідних грошових коштів. Наявність у їх власності або оренді земельного майна, яке має певну вартість, має попит на ринку нерухомості і може стати легітимним забезпеченням позики, тобто предметом іпотеки, робить цей пошук успішним. Забезпечення стійкості функціонування й відтворення системи земельного іпотечного кредитування в сільському господарстві буде пов'язано перш за все з динамізмом розвитку й постійним зростанням самого сільськогосподарського виробництва.

Поряд з наявними перевагами земельного іпотечного кредитування, на початковій стадії не можна не згадати проблем, з якими стикається кредитно-фінансова система при запуску механізму заставного кредитування пов'язаного з таким забезпеченням, як земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Серйозною перешкодою оформлення належним чином документації на сільськогосподарські земельні ділянки є тривалість, складність і відносно висока вартість процедур їх виділення на місцевості, постановки на кадастровий облік і реєстрації прав власності на землю [7, с. 225].

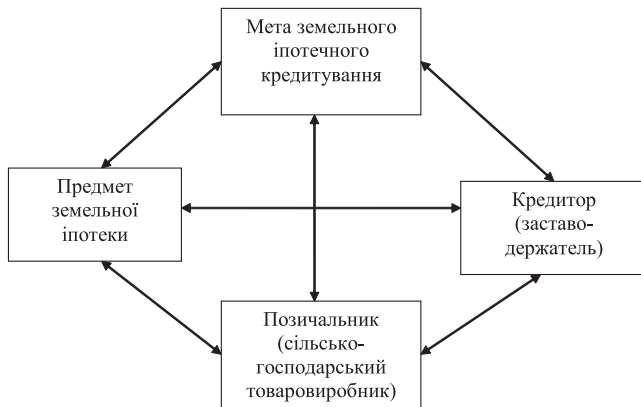
Ще одна проблема розвитку земельної іпотеки, на наш погляд, пов'язана з відсутністю ринку земель сільськогосподарського призначення як об'єктів нерухомості. У випадку, коли позичальник не в змозі розрахуватися з банківським кредитом,

*У статті обґрунтовані перспективи застосування та місце земельної іпотеки в кредитуванні сільськогосподарських товаровиробників. Запропоновано низку організаційно-економічних заходів щодо розвитку земельно-іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки України. Визначено переваги та недоліки земельно-іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки.*

*In the article substantiated the perspectives of use and the place of land mortgage in lending of agricultural producers. Number of organizational and economic measures for the development of land-mortgage lending in the agricultural sector of Ukraine are proposed. The certain advantages and disadvantages of land-mortgage lending in the agricultural sector are defined.*



Рисунок. Детермінанти аграрного земельного іпотечного кредитування



створюються труднощі для кредитної організації в реалізації такого роду застави. З одного боку, не встановлено чітку процедуру реалізації земельних ділянок зі складу земель сільськогосподарського призначення, з другого – є велика ймовірність відшкодування банком наданих кредитних коштів та відсотків по них. Таким чином, очевидно, що на початковому етапі формування системи земельно-іпотечного кредитування потенційними клієнтами кредитних організацій у даній сфері можуть бути тільки стабільно працюючі фінансово стійкі сільськогосподарські товаровиробники.

Вважаємо доцільним на початковому етапі розвитку земельної іпотеки в сільському господарстві її обов'язкову державну підтримку, шляхом запровадження проекту земельно-іпотечного кредитування. У межах цього проекту необхідно надавати сільськогосподарським товаровиробникам за рахунок бюджетів різних рівнів субсидії на відшкодування частини витрат на сплату відсотків за кредитом забезпеченому земельною ділянкою. Необхідно також розробити механізм викупу державою земельних ділянок сільськогосподарського призначення, на які звернено стягнення за іпотечними кредитами та які не були реалізовані на публічних торгах.

Наступною умовою створення системи іпотечного кредитування в Україні є наявність довгострокових фінансових ресурсів, що можливо використати для надання кредиту. При довгостроковому іпотечному кредитуванні в жодній країні світу банки не можуть спиратися тільки на кошти на рахунках клієнтів та депозити. Світовий досвід переконує, що без розвитку інституту заставних неможливий розвиток довгострокового кредитування. Заставні пов'язують ринок цінних паперів із ринком нерухомості. Сутність заставних – у рефінансуванні. Цей фінансовий інструмент дає змогу продати або заложити іпотечний борг. Саме тому запровадження інституту заставних – безсумнівний прогрес України в розвитку ринку боргових цінних паперів; заснування інституту іпотечних цінних паперів в Україні покликано вирішити проблему дефіциту в банків ліквідних та недорогих ресурсів для іпотечного кредитування.

Дія земельного іпотечного механізму повинна базуватися на системі оформлення прав на земельні ділянки, порядок якого містить цілий комплекс різних по складу, але взаємозв'язаних процедур управління землекористуванням. Це землеустрій, державний кадастр нерухомості, державна реєстрація прав на нерухоме майно й операцій з ним тощо. Даний механізм включає також процедуру надання комерційними банками кредитів під заставу земельних ділянок. З часом можлива консолідація кредитних установ, що займаються іпотечними операціями, для формування пулів з метою емісії цінних паперів, забезпечених земельними активами. У разі сприятливого завершення роботи на перших стадіях організації системи земельної іпотеки в країні буде створено іпотечне агентство з управління земельними заставами, здійснення емісії, регулювання зворотного іпотечних цінних паперів на вторинному ринку, реалізації предметів застави при зверненні банків про стягнення для забезпечення виконання відповідних грошових зобов'язань [1, с. 147].

Розвиток іпотеки землі в Україні є неможливим без створення та функціонування земельно-іпотечних банків. Найефективнішою моделлю організації іпотечної банківської системи може стати надання можливості здійснювати іпотечне кредитування як спеціалізованим, так і універсальним банківським установам з умовою запровадження особливого порядку здійснення банківського нагляду за діяльністю в цій сфері. Головним аргументом на користь подібного гнучкого підходу є перевага конкурентної форми розподілу іпотечного ресурсу як стимулу для розвитку й оптимізації сфери іпотечного кредитування.

Важливим є також надання кредитним організаціям державних гарантій для забезпечення емісії облігацій з метою залучення фінансових ресурсів, що спрямовуються цільовим призначенням на фінансування земельно-іпотечних кредитів, які надаються під заставу земель сільськогосподарського призначення.

Для розвитку системи іпотечного кредитування й формування організаційної структури та інфраструктури ринку іпотечних капіталів важливим є також зростання привабливості сільського господарства як об'єкта інвестування. Нерухоме майно, як відомо, належить до низьколіквідних активів. Ліквідність земель сільськогосподарського призначення коливається залежно від різних чинників, у першу чергу від економічної родючості та місцезнаходження землі щодо ринків збуту сільськогосподарської продукції.

Бажано прийняти заходи щодо стимулювання учасників земельних іпотечних відносин, надаючи їм певні пільги (включаючи податкові) та компенсуючи частину витрат заставників на сплату процентних ставок за кредитами. Закладені сільськогосподарські земельні ділянки, на які обернене стягнення, доцільно набувати в державну й комунальну власність для подальшого надання в оренду з правом викупу [6, с. 62].

Нині практично немає каналів, які б доносили інформацію про іпотеку до більшості сільськогосподарських товаровиробників. Можна зробити припущення, що складність іпотечних механізмів, відсутність інформації про ці механізми, окрім вже наведених тут інших причин, буде виштовхувати більшість селян, насамперед дрібних фермерів та власників особистих селянських господарств, з ринку довгострокового іпотечного кредитування. Роль таких доступних каналів інформації могли б виконувати сільськогосподарські поради служби, які ефективно діють в Україні переважно за державної фінансової підтримки.

## ВИСНОВКИ

**Визначено, що на сьогодні в Україні відсутні реальні правові, економічні та організаційні механізми для земельно-іпотечних відносин у сільському господарстві. У роботі запропоновано організаційно-економічні заходи щодо розвитку земельно-іпотечного кредитування сільськогосподарських товаровиробників, а саме:**

- запровадження державного проекту земельно-іпотечного кредитування;
- надання державних гарантій для забезпечення емісії іпотечних облігацій;
- формування системи оформлення прав на земельні ділянки;
- перехід до єдиної системи державного обліку нерухомості;
- запровадження інституту заставних та іпотечних цінних паперів;
- створення спеціалізованих банківських установ з іпотечного кредитування;
- формування інфраструктури ринку іпотечних капіталів;
- підвищення інвестиційної привабливості сільського господарства;
- інформаційне забезпечення сільськогосподарських товаровиробників щодо земельної іпотеки. Вважаємо, що запропоновані заходи в поєднанні з інституціоналізацією ринкових механізмів, реалізацією права власності на землю обов'язково сприятимуть становленню повноцінної земельної іпотеки в сільському господарстві.

**Створення необхідних умов для розвитку системи земельно-іпотечного кредитування дозволить:**

- прискорити формування ринкової системи фінансово-кредитних відносин в аграрному секторі, включаючи ринок земельно-іпотечних кредитів і ринок земельно-іпотечних цінних паперів;
- активізувати ринковий оборот сільськогосподарських земель за умови забезпечення цільового характеру їх використання; залучити значні інвестиційні ресурси з недержавних джерел з метою вкладення їх у поліпшення земель, придбання та створення основних засобів.

*Today in Ukraine there are no real legal, economic and institutional arrangements for land-mortgage relationships in agriculture. The paper presents the organizational and economic measures for development of the land-mortgage lending of agricultural producers, namely:*

- introduction of state project of the land-mortgage lending;
- providing of state guarantees for the emission of mortgage bonds;
- development of a system of land rights clearance;
- transition to a unified system of state registration of real estate;
- introduction of the institution of the pledge and mortgage securities;
- creation of the specialized banking institutions for the mortgage lending;
- development of a market infrastructure of the mortgage capital;
- improving the investment attractiveness of agriculture;
- information support of the agricultural producers concerning a land mortgage.

## ЛІТЕРАТУРА

1. Геєнко М.М. Особливості становлення і розвитку системи іпотечного кредитування в Україні // М.М.Геєнко // Вісник СНАУ. Серія «Фінанси і кредит». – 2005. – №1. – С. 145-151.
2. Гудзь О.Є. Проблеми становлення іпотечного кредитування в аграрному секторі економіки // О.Є.Гудзь // Економіка АПК. – 2004. – №9. – С. 68-73.
3. Закон України «Про іпотеку» № 898-15 в редакції від 08.03.2011 [Електронний ресурс] // Офіційний Веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/>.
4. Закон України «Про іпотечні облігації» № 3273-IV від 22.12.2005 р. // [Електронний ресурс] // Офіційний Веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/>.
5. Земельний кодекс України: Кодекс України № 898-15 в редакції від 07.05.2011 [Електронний ресурс] // Офіційний Веб-сайт Верховної Ради України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/>.
6. Калівошко О.М. Щодо перспектив розвитку аграрної іпотеки // О.М.Калівошко // Формування ринкових відносин в Україні: зб. наук. праць. – К. – 2008. – Вип. 3 (82). – С. 60-64.
7. Мартин О.М. Іпотечне кредитування як складова ринку сільськогосподарських земель в Україні // О.М.Мартин // Фінансова система України: зб. наук. праць. – Острого: Вид-во НУ «Острозька академія», 2008. – Вип. 10. – Ч. 2. – С. 222-227.
8. Чупіс А.В. Розвиток земельної іпотеки в Україні // А.В.Чупіс // Економіка АПК. – 2007. – №5. – С. 88-90.

Стаття надійшла до редакції 27.09.2011